



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 32578

Fax: (0221)

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 11.07.2023

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 22.05.2023, 17:05 Uhr bis 18:40 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theoburauen-Saal (Raum-Nr. B 121)

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Ira Sommer	CDU
Frau Christiane Martin	GRÜNE
Herr Pascal Pütz	SPD
Frau Derya Karadag	GRÜNE
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Hans Schwanitz	GRÜNE
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU
Frau Monika Roß-Belkner	CDU
Frau Dr. Regina Börschel	auf Vorschlag der SPD
Herr Marcel Hagedorn	auf Vorschlag der SPD
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	Auf Vorschlag der FDP
Frau Rebekka Müller	Auf Vorschlag von Volt

Beratende Mitglieder

Herr Marc Mauracher	Auf Vorschlag von FDP
Herr Vincent Winkel	Auf Vorschlag der AfD-Fraktion
Herr Walter Wortmann	Auf Vorschlag von Die FRAKTION
Herr Daniel Alexander Kastenholz	CDU
Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag der SPD
Herr Lothar Müller	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Herr Lothar Horbach	Auf Vorschlag von Volt
Frau Petra Wersch	Auf Vorschlag der Klima Freunde

Verwaltung

Herr Beigeordneter William Wolfgramm	Dezernat Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften
Herr Michael Prümm	Dezernat Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften
Frau Katharina Trinks	Dezernat Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Olaf Nobis	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Frau Julia Egenolf	Amt der Oberbürgermeisterin

Schritfführung

Frau Marianne Michels	Dezernat Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften
-----------------------	---

Gäste

Herr Marius de Groot	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH
Herr Michael Friedrichsen	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Beratende Mitglieder

Herr Daniel Bauer-Dahm	GRÜNE
------------------------	-------

Vorsitzende Sommer eröffnet die Sitzung des Liegenschaftsausschusses und begrüßt die Anwesenden. Sie stellt Herrn Marc Mauracher vor, bittet die Anwesenden sich zu erheben und verpflichtet ihn als neues beratendes Mitglied im Liegenschaftsausschuss. Sie wünscht ihm für seine Arbeit viel Freude und Erfolg. Anschließend erteilt sie Herrn Beigeordneten Wolfgramm das Wort, weil er eine Information für den Ausschuss habe.

Beigeordneter Wolfgramm kündigt an, kurzfristig zu einem Fachgespräch einzuladen. Zu diesem Termin wolle er über die vorgesehenen Regelungen der Beschlussvorlage zum 2. Baustein für die Soziokulturelle Nutzung informieren und mit den Ausschussmitgliedern diskutieren.

Vorsitzende Sommer dankt Herrn Wolfgramm für die in Aussicht gestellte Informationsveranstaltung. Anschließend verliest sie zu Zusetzungen zur Tagesordnung und fragt an, ob seitens der Ausschussmitglieder weitere Änderungsvorschläge vorliegen.

RM Roß-Belkner schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 2.1 und 3.1 wegen des bestehenden Sachzusammenhangs gemeinsam zu beraten. Gleiches gelte für den zugesetzten TOP 2.2 und die Vorlage mit den Änderungsanträgen zu TOP 3.2.1 im nichtöffentlichen Teil.

RM Pütz gibt zu bedenken, dass beim zweitgenannten Vorschlag auch die öffentliche Vorlage zu TOP 2.2 im nichtöffentlichen Teil der Sitzung behandelt werden müsste. Dies halte er aus Gründen der Transparenz für schwierig.

RM Pakulat kündigt an, zu TOP 2.2 Beratungsbedarf anzumelden. Sie schlägt vor, den Punkt im öffentlichen Teil aufzurufen, die Diskussion auch dort zu führen und ihn anschließend zu vertagen. Zudem werde sie auch zu TOP 3.9.1 Beratungsbedarf geltend machen.

Vorsitzende Sommer stellt fest, dass der Ausschuss mit dieser Vorgehensweise einverstanden ist und stellt die so geänderte Tagesordnung zur Abstimmung: diese wird einstimmig angenommen. Somit ergibt sich folgende

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

A Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

- 1.1 Vermarktung Friedrich-Naumann-Straße 2 (ehem. Baumarkt PRAKTIKER) in Köln Porz-Eil
Bewertungskriterien zur Konzeptausschreibung
0425/2023/1

und

Änderungsantrag der SPD vom 22.05.2023
-Tischvorlage-
AN/1078/2023

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

- 2.1 Anregung der Bezirksvertretung Innenstadt zur künftigen Nutzung und Bebauung des ehemaligen Areals der Oberfinanzdirektion Köln, Riehler Platz 2 sowie der ehemaligen Generalzolldirektion, Wörthstr. 1-3, 50668 Köln
0988/2023
- 2.2 Anregung der Bezirksvertretung Kalk zu "Umwandlung der Fläche Heinrich-Bützler-Strasse/Dillenburgerstrasse/Kapellenstrasse im Stadtteil Kalk in eine hochwertige Grünfläche"
1655/2023

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

- 3.1 Erwerb des Areals der ehemaligen Oberfinanzdirektion Köln, Riehler Platz 2 sowie der ehemaligen Generalzolldirektion, Wörthstr. 1-3, 50668 Köln
AN/0666/2023
Antrag der SPD-Fraktion vom 20.04.2023

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen

4.1.1 Aktuelle Nutzung Dünnwalder Mauspfad AN/0098/2023

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.01.2023

4.1.2 Sachstand Hallen Kalk AN/0654/2023

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der CDU-Fraktion und der Volt-Fraktion vom 19.04.2023

4.2 Neue Anfragen

4.2.1 Auslaufende Mietverträge städtischer Liegenschaften und Perspektiven für die Nutzenden

AN/0976/2023

Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.05.2023

und

Antwort der Verwaltung

-Tischvorlage-

1727/2023

5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen

5.1 Share Deals und Weiterverkäufe von Erbbaurechten 0781/2023

6 Mitteilungen der Verwaltung

6.1 Frischezentrum / Ergebnis der Markterkundung 1247/2023

7 Mündliche Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

1 Gleichstellungsrelevante Themen

2 Haushaltsüberblick

3 Grundstücksangelegenheiten

3.1 Ankäufe

3.2 Verkäufe

3.2.1 Verkauf des Grundstücks Heinrich-Bützler-Straße / Kapellenstraße / Dillenburger Straße
4290/2022

und

Änderungsantrag von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der CDU-Fraktion
AN/1086/2023

und

Änderungsantrag der Fraktion Die Linke und Klima Freunde
AN/0563/2023

3.3 Tausche

3.4 Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung

3.5 Enteignung

3.6 Erbbaurechtsbestellung

3.6.1 Verlängerung des Erbbaurechtes Heckhofweg 146 in Köln-Bilderstöckchen
0950/2023

3.6.2 Vergabe der städtischen Grundstücksfläche Grimlinghauser Weg 118a in Köln-Worringen im Erbbaurecht
1120/2023

3.6.3 Bestellung eines Erbbaurechtes in Köln-Kalk, Dillenburger Str. 71-97n
0926/2023

- 3.7 Dienstbarkeiten und Baulasten
- 3.8 Vermietung und Verpachtung
 - 3.8.1 Abmietung des Ostgebäudes vom Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 3, 50679 Köln
0010/2023
 - 3.8.2 Langfristige Vermietung von 29 Dauereinstellplätzen in der Tiefgarage am Dom an den Betreiber des Dom Hotels
1398/2023
- 3.9 Vorkaufsrecht
 - 3.9.1 Anhandgabe der städtischen Grundstücke Ehrenfeldgürtel südlich des Bahnhofs Ehrenfeld in Köln Ehrenfeld
1039/2023
 - 3.9.2 Anhandgabe Helenenwallstraße in Köln-Deutz
1385/2023
 - 3.9.3 Verlängerung der Anhandgabe für Grundstücke im ehemaligen Sanierungsgebiet Köln-Mülheim
1301/2023
- 3.10 Sonstige Vorlagen
 - 3.10.1 Anpassung der Kaufpreise und Verkaufskonditionen in großflächigen Gewerbegebieten
1211/2023
- 3.11 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen
- 4 Haushaltsangelegenheiten**
- 5 Mitteilungen der Verwaltung**
 - 5.1 Josefstraße 7 in Köln-Porz
1143/2023
- 6 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 7 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 8 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen**
- 9 Mündliche Anfragen**

Zu I. Öffentlicher Teil

A Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung behandelt.

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

1.1 Vermarktung Friedrich-Naumann-Straße 2 (ehem. Baumarkt PRAKTIKER) in Köln Porz-Eil Bewertungskriterien zur Konzeptausschreibung 0425/2023/1

und

Änderungsantrag der SPD vom 22.05.2023 AN/1078/2023

RM Pütz begründet ausführlich den Änderungsantrag der SPD.

RM Pakulat entgegnet, derzeit habe man noch keine Leitlinien zur Vergabe von Grundstücken in Gewerbegebieten im Erbbaurecht. Die entsprechende Vorlage sei noch in Arbeit.

RM Weisenstein sieht darin keinen Hinderungsgrund. Auch wenn die angesprochene Beschlussvorlage noch nicht existiere, könne man unabhängig davon derartige Grundstücke im Erbbaurecht veräußern.

SB Kirchmeyer kündigt ihre Ablehnung zum Änderungsantrag an, da sie der Erbpacht grundsätzlich skeptisch gegenüberstehe.

Vorsitzende Sommer stellt zunächst den Änderungsantrag der SPD zur Abstimmung:

1. Beschluss: (Änderungsantrag der SPD)

- 1.) Absatz 1.) wird wie folgt ergänzt:
„Die Veräußerung soll auf dem Weg des Erbbaurechts erfolgen (Vorzugsvariante).“
- 2.) Folgende „Besondere Bedingungen“ für die Veräußerung werden in der Vorlage ergänzt:
„Für das Grundstück wird eine Mischnutzung aus gewerblicher Nutzung und gemeinwohlorientierter Nutzung festgeschrieben. Die gemeinwohlorientierte Nutzung soll mindestens 25% der Fläche umfassen und ohne Bebauungsplanänderung umsetzbar sein. Im Sinne der gemeinwohlorientierten Nutzung sind insbesondere Nutzungen durch Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, Deutsches Rotes Kreuz oder ähnliche Organisationen, die im öffentlichen Interesse des Gemeinwohles arbeiten, vorzusehen.“
- 3.) Die Bewertungskriterien in der in Anlage 5.3 dargestellten Bewertungsmatrix werden um das Kriterium „Gemeinwohlorientierte Mehrfachnutzung“ ergänzt und mit 5 zusätzlichen Punkten gewichtet. Das Kriterium wird mit mindestens

20% gewichtet, die Gewichtung der übrigen Kriterien werden um jeweils mindestens 5% reduziert.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke

Danach stellt Vorsitzende Sommer die Verwaltungsvorlage zur Abstimmung:

2. Beschluss: (Verwaltungsvorlage)

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens mit dem Ziel, das städtische Grundstück Friedrich-Naumann-Straße 2 (ehem. Baumarkt PRAKTIKER) in Köln Porz-Eil nach Maßgabe der in Anlage 5.3 dargestellten Bewertungsmatrix zu veräußern.

In einem Workshop, zu welchem die im Liegenschaftsausschuss vertretenen und stimmberechtigten Fraktionen jeweils zwei Vertreter*innen entsenden, wird eine Rangfolge der eingegangenen Bewerbungen festgelegt, über die der Rat nach Vorberatung im Liegenschaftsausschuss abschließend entscheidet.

Grundstück: Friedrich-Naumann-Straße 2 in Köln Porz-Eil
Gemarkung Eil, Flur 4, Flurstücke 336, 338, 382, 340
Gemarkung Eil, Flur 2, Flurstück 457

Größe: 12.513 m²

Kaufpreis: 2,4 Mio. € (erschließungsbeitragspflichtig)

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt bei Enthaltung der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

**2.1 Anregung der Bezirksvertretung Innenstadt zur künftigen Nutzung und Bebauung des ehemaligen Areals der Oberfinanzdirektion Köln, Riehler Platz 2 sowie der ehemaligen Generalzolldirektion, Wörthstr. 1-3, 50668 Köln
0988/2023**

In Sachzusammenhang mit

**3.1 Erwerb des Areals der ehemaligen Oberfinanzdirektion Köln, Riehler Platz 2 sowie der ehemaligen Generalzolldirektion, Wörthstr. 1-3, 50668 Köln
AN/0666/2023
Antrag der SPD-Fraktion vom 20.04.2023**

RM Roß-Belkner berichtet, die interne Prüfung des Landes dauere ihres Wissens noch mindestens sechs Monate. Diese Zeit möge man nutzen, um die städtischen Bedarfe zu eruieren, zu bewerten und die Rahmenbedingungen zu prüfen.

SB Dr. Börschel begründet den Antrag der SPD. Ihre Fraktion habe bereits klare Vorstellungen zur Nutzung, die von der Verwaltung geprüft werden sollten.

RM Roß-Belkner macht Beratungsbedarf geltend. Für eine konstruktive Beratung fehle eine Stellungnahme der Verwaltung.

RM Pütz fragt in Richtung Verwaltung, ob für die Ausübung des Vorkaufsrechtes Fristen einzuhalten sind.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, informiert, dass es zum Vorkaufsrecht keinen Eintrag im Grundbuch gebe. Die Stadt habe also kein Vorkaufsrecht, sondern nur ein sogenanntes Erstzugriffsrecht für den Fall, dass das Land selbst keine eigene Verwendung für die Immobilie hat. Köln prüfe bereits die städtischen Bedarfe.

Vorsitzende Sommer stellt auf Nachfrage fest, dass im Ausschuss der allgemeine Wunsch besteht, die Vorlage und den Antrag wegen Beratungsbedarfs zu vertagen und stellt dies zur Abstimmung:

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss stellt die Vorlage und den Antrag der SPD zurück.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

**2.2 Anregung der Bezirksvertretung Kalk zu "Umwandlung der Fläche Heinrich-Bützler-Strasse/Dillenburgerstrasse/Kapellenstrasse im Stadtteil Kalk in eine hochwertige Grünfläche"
1655/2023**

RM Pakulat hat bereits zu Beginn der Sitzung Beratungsbedarf zu der Vorlage angemeldet. Ihres Erachtens könne man die Fläche nicht isoliert betrachten. Auch die Stellplatzfrage müsse geklärt werden.

Vorsitzende Sommer stellt den Antrag auf Vertagung zur Abstimmung:

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss stellt die Vorlage zurück.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

**3.1 Erwerb des Areals der ehemaligen Oberfinanzdirektion Köln, Riehler Platz 2 sowie der ehemaligen Generalzolldirektion, Wörthstr. 1-3, 50668 Köln
AN/0666/2023
Antrag der SPD-Fraktion vom 20.04.2023**

Der Antrag wurde zu TOP 2.1 behandelt.

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen

4.1.1 Aktuelle Nutzung Dünnwalder Mauspfad AN/0098/2023

Eine Antwort der Verwaltung liegt noch nicht vor und folgt zu einer der nächsten Sitzungen des Liegenschaftsausschusses.

4.1.2 Sachstand Hallen Kalk AN/0654/2023

Eine Antwort der Verwaltung liegt noch nicht vor und folgt zu einer der nächsten Sitzungen des Liegenschaftsausschusses.

4.2 Neue Anfragen

4.2.1 Auslaufende Mietverträge städtischer Liegenschaften und Perspektiven für die Nutzenden AN/0976/2023

und

Antwort der Verwaltung 1727/2023

Beigeordneter Wolfgramm erläutert die Sachlage. Der Ausschuss nimmt die Antwort zur Kenntnis.

5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen

5.1 Share Deals und Weiterverkäufe von Erbbaurechten 0781/2023

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, beantwortet Nachfragen von RM Pütz und SB Dr. Börschel.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

6 Mitteilungen der Verwaltung

6.1 Frischezentrum / Ergebnis der Markterkundung 1247/2023

Auf Wunsch von RM Roß-Belkner berichtet Beigeordneter Wolfgramm über das stattgefunden Gespräch zwischen den Markthändlern und der Oberbürgermeisterin Henriette Reker.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

7 Mündliche Anfragen

Im öffentlichen Teil der Sitzung werden keine mündlichen Anfragen gestellt.

Vorsitzende Sommer schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Ira Sommer
Ausschussvorsitzende

gez. Marianne Michels
Schriftführerin